

**Stadt Eschenbach i. d. Opf.
Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“
in Eschenbach**



Begründung

Entwurf vom 24.07.2025

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 12.09.2025

INHALT

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	3
3. Beschreibung des Plangebietes	3
4. Geltungsbereich	4
5. Erschließung	4
6. Flächennutzungsplan	5
7. Darstellungen im Plan	5
8. Verfahren	5

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.	6
--	----------

A) Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Stadtwald“ wurde im Jahr 1997 aufgestellt und im Jahr 1999 zur Rechtskraft geführt.

Die hier vorliegende 1. Änderung wird notwendig, um für einen im Zuge von Betriebserweiterungen beabsichtigten Neubau die baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Der Stadtrat Eschenbach hat aus dem genannten Grund in seiner Sitzung am 24.07.2025 die entsprechende Bebauungsplanänderung beschlossen.

Im Änderungsbereich sollen insbesondere die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen auf die aktuellen Bedürfnisse der beabsichtigten Nutzung hin abgestimmt werden.

Veränderungen bisheriger Festsetzungen werden hierbei nach dem Willen der Stadt auf das Notwendigste beschränkt.

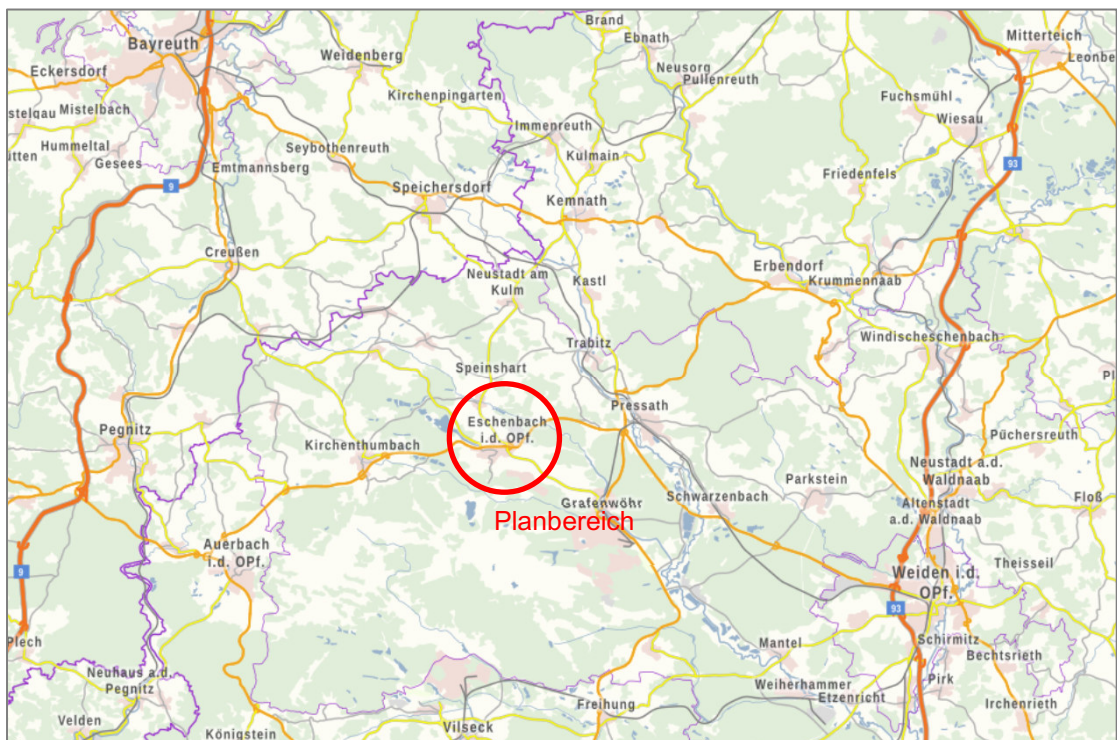
So werden neben der Übernahme und Darstellung vorhandener Grundstücksgrenzen zum einen die zulässigen Baugrenzen neu definiert. Zum anderen werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise getroffen. Hier insbesondere zu den max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

2. Bedarfsnachweis

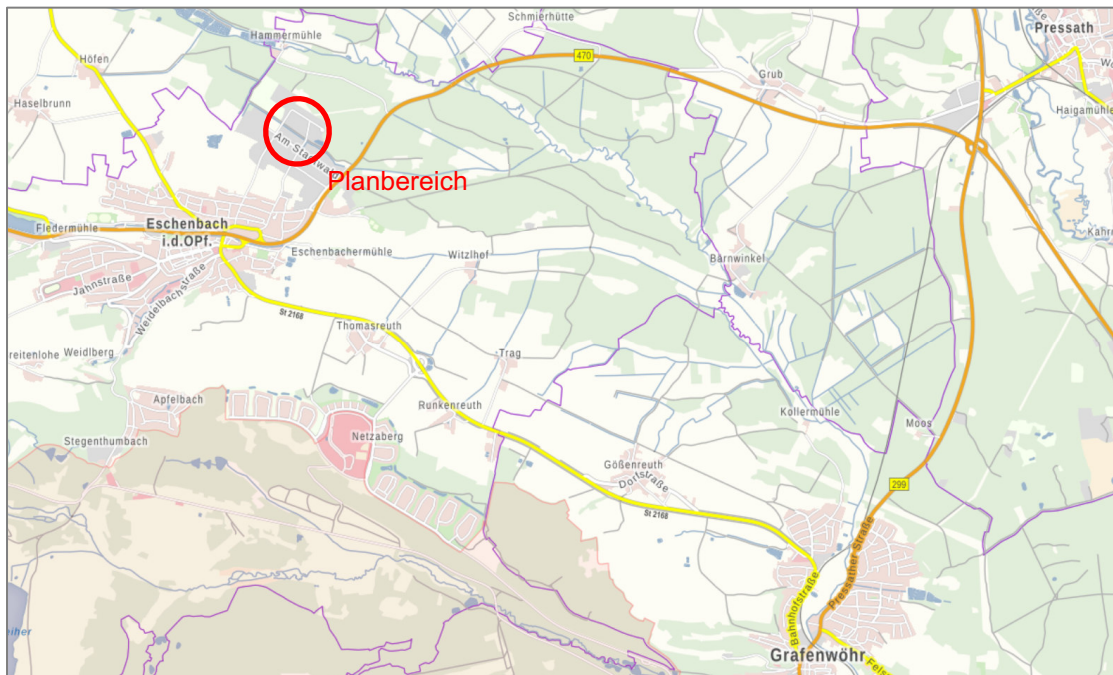
Der Bedarf der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem konkret beabsichtigten Bauvorhaben des betroffenen Grundstückseigentümers. Dieses wird aus baurechtlicher Sicht erst mit entsprechender Änderung der Bauleitplanung möglich.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Eschenbach gehört dem westlichen Landkreis Neustadt an der Waldnaab an und liegt am nördlichen Rand des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr, ca. 27 km südöstlich der Universitätsstadt Bayreuth und ca. 25 km nordwestlich von Weiden i. d. Opf., im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das hier betroffene Areal liegt im nördlichen Randbereich von Eschenbach.

Das Plangebiet schmiegt sich im Osten an die Industriestraße und wird nördlich und westlich von der Gossenstraße umschlossen.

Im Süden grenzt die vorhandene gewerbliche Bebauung an, dazwischen verläuft der Leisseneckgraben.

Das Plangebiet unterliegt bereits heute der gewerblichen Nutzung und ist bislang wie auch künftig als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

4. Geltungsbereich

Alle beabsichtigten Änderungen betreffen ausschließlich Flächen innerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umfang der hier behandelten Änderungen wieder. Außerhalb des hier dargestellten Geltungsbereiches gelten die Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.11.1998 unverändert weiter.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf die Flurnummern 2691/11, 2691/12, 2691/13, 2691/14 und 2691/15, jeweils Gemarkung Eschenbach i.d. Opf. und umschließt eine Gesamtfläche von 2,49 ha.

5. Erschließung

Die Erschließung des betroffenen Planbereichs ist über die an drei Seiten angrenzenden, vorhandenen Erschließungsstraßen bereits vollständig vorhanden. Innerhalb dieser Straßen sind alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung ebenso bereits vorhanden.

Erschließungsmaßnahmen auf öffentlicher Seite werden darüber hinaus infolge der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

6. Flächennutzungsplan



Auszug FNP Stand 1990, Stadt Eschenbach

Änderungen am Flächennutzungsplan werden mit der hier behandelten Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

7. Darstellungen im Plan

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

8. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Der Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Bau GB stellt sich nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wie folgt dar:

Größe des Geltungsbereichs:	24.925 m ²	
Grundflächenzahl:	0,80	
Grundfläche:	19.940 m ²	(weniger als 20.000 m ²)

Das Plangebiet liegt inmitten eines rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes, welches in weiten Teilen bereits bebaut ist und damit unzweifelhaft im Innenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden somit erfüllt.

B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter gehen mit der Ausweisung des Baugebietes nicht einher.

Die betroffenen Flächen unterliegen bisher gewerblicher Nutzung innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes. Mit dem Vorkommen seltener Arten und Tiere ist nicht zu rechnen.

Biotope, FFH-Flächen oder Landschaftsschutzgebiete sind mit vorliegender Planung nicht betroffen.